

BlackRock®

2022 Ausblick

Real Assets

Bei Real Assets kommt es auf drei Dinge an

Autor



Bruce Wan

Head, APAC Real Assets
Research & Strategy
bruce.wan@blackrock.com

Unter Mitwirkung von:



Alan Synnott

Global Head, Real Assets
Research & Strategy
alan.synnott@blackrock.com



Steven Cornet

Head, Americas Real Assets
Research & Strategy
steven.cornet@blackrock.com



Simon Durkin

Head, EMEA Real Assets
Research & Strategy
simon.durkin@blackrock.com



Cynthia Parpa

EMEA Real Assets
Research & Strategy
cynthia.parpa@blackrock.com



Alex Symes

Americas
Real Assets Research &
Strategy
alex.symes@blackrock.com



Yasmine Kamaruddin

Americas Real Assets
Research & Strategy
yasmine.kamaruddin@blackrock.com



William Yu

APAC Real Assets
Research & Strategy
william.yu1@blackrock.com



Chloe Soar

EMEA Real Assets
Research & Strategy
chloe.soar@blackrock.com

3 Dinge zählen bei Real Assets

Zusammenfassung

Das Szenario

Ein anderer Zyklus

Zeit für Neues

Ein sauberer, grüner
Weg

Regionale Einschätzungen

Bedeutung für
Anleger

Im Jahr 2022 dürften drei Anlagethemen mit drei verschiedenen Zielrichtungen die Aussichten für Real-Assets wesentlich beeinflussen ...

1 Der Real-Assets-Zyklus verläuft anders

Dieser Aufschwung verläuft anders, als wir es aus der Vergangenheit kennen. Er ist gekennzeichnet von **einem schnellen Start**, sobald der Wirtschaftsmotor wieder anläuft und das Kapital zurückkommt, und einer anschließenden **sukzessiven Erholung**, um verlorene Kapazitäten zurückzubauen und die Geschäftsmodelle nach der Pandemie neu aufzustellen. **Die Marktrenditen** steigen seit der Wiederaufnahme der Wirtschaftstätigkeit, und es gibt erhebliche **Alpha-Chancen**, da der Unterschied zwischen den Sektoren, die zu den Gewinnern beziehungsweise Verlierern zählen, immer größer wird. Dieser Trend dürfte noch einige Zeit anhalten.

2 Zeit für Neues

Angesichts dieser Umbrüche braucht es **umfassende strukturelle Veränderungen**, um das Real-Assets-Umfeld neu zu organisieren. Besonders hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang, dass die Energiewende durch neue Technologien in den Bereichen Batterien, Wasserstoff und CO₂-Abscheidung Schützenhilfe bekommt. Auch Big Data, Drohnen und Roboter sind inzwischen so weit gediehen, dass sie echte **Produktivitätssteigerungen** ermöglichen. Da immer mehr Menschen aus dem Homeoffice ins Büro zurückkehren, stehen Biosicherheit, **Gesundheit und Wohlbefinden** wieder verstärkt im Fokus.

3 Ein sauberer, grüner Weg

Der Trend am Real-Assets-Markt geht 2022 klar in Richtung Nachhaltigkeit. Eine Reihe von Faktoren treiben diese Entwicklung an, so die Forderungen der Anleger nach Transparenz, eine deutlichere Reaktion von Vermögensverwaltern quer durch die Branche sowie mehr Belege dafür, dass **grünes Alpha** erzielt werden kann, indem die Auslastung, die Einnahmen und die Marktliquidität erhöht werden. Strom aus erneuerbaren Energien bleibt zentral für die Energiewende. Um aber alle Sektoren und insbesondere das Verarbeitende Gewerbe, das Verkehrswesen, die Landwirtschaft und den Immobiliensektor **kohlenstoffneutral** aufzustellen, muss noch mehr getan werden.

Das Anlageszenario

Erfolgreich in einem neuen Marktregime. Unseres Erachtens dürfte der Aufschwung 2022 an Breite und Kraft zulegen, da die Makro-Faktoren in vielen Regionen und Sektoren an einem Strang ziehen. Vor diesem Hintergrund vertritt das BlackRock Investment Institute (BII) in seinem Globalen Ausblick für 2022 die Auffassung, dass ein neues Marktregime sich ankündigt, in dem wir lernen müssen, mit der Inflation zu leben, das kurzfristige Wirrwarr zu ordnen und mit Netto-Null zurechtzukommen. Bei Real Assets dürfte die Konjunkturerholung die Nachfrage und die Preise ankurbeln, zumal die Zentralbanken die Zügel wohl eher langsam und maßvoll anziehen werden.

Die Erholung verläuft asynchron. Die gesamtwirtschaftliche Nachfrage wird sich wohl ungleichmäßig entwickeln. Denn sie hängt kurzfristig von dem unterschiedlichen Tempo ab, in dem nach der Coronakrise die Rückkehr zur Normalität erfolgt, und längerfristig vom Bedarf an breiter aufgefächerten und resilienteren Produktionsketten. Ebenso dürfte das Tempo der Erholung lokal differieren, je nach Lieferkettenproblemen und Arbeitsmarktsituation. Dies könnte die Rückführung der Kapazitäten auf den Stand vor der Pandemie noch einige Jahre hinauszögern.

Sektorbedingte Unterschiede. In den einzelnen Märkten werden bereits deutliche Unterschiede zwischen Sektoren fassbar. Auslöser dafür sind grundlegende Veränderungen im Verhalten und dem Interesse von Anlegern. Sektoren wie Logistik und erneuerbaren Energien verzeichnen einen langfristigen Nachfrageboom, den die Pandemie kaum gedämpft hat. Einzelhandel, Gastgewerbe und Verkehr befinden sich demgegenüber immer noch in Schockstarre. Dauerhaft schwächelnde Sektoren wie Kohle verlieren an breiter Front, auch wenn ihnen jüngst aufgrund von Stromausfällen in China und Europa eine kurzfristige Atempause beschert wurde.

Der Kapitaleinsatz gewinnt an Fahrt. Das Niedrigzinsumfeld führt dazu, dass Kapital immer noch reichlich vorhanden ist und Anleger immer noch nach Rendite beziehungsweise Performancesteigerungen Ausschau halten. Diese Tendenzen werden noch dadurch verstärkt, dass wir uns aktuell in einer Phase befinden, in der viele Anleger von niedrig rentierenden Anleihen zu renditestarken Real Assets umschichten. Allerdings dürfte dieser Kapitalzufluss relativ risikoscheu und selektiv sein und sich auf Segmente mit beständigen Erträgen konzentrieren.

Fokusbereiche 2022. In einem Real-Assets-Markt, der sich regional asynchron entwickelt und je nach Sektor unterschiedlich aufgestellt ist, besteht die Herausforderung darin, die richtigen Anlagen in den richtigen Sektoren zu finden. Der Anlegerfokus dürfte daher entweder auf Wachstumssegmenten liegen, die langfristig mit Rückenwind rechnen können (wie Logistik, Wohnen, erneuerbare Energien und CO₂-Abscheidung), oder selektiv auf Segmenten, die zwar in Schieflage geraten sind, die aber eindeutig werthaltig sind und – das ist besonders wichtig – sich deutlich in Richtung Normalität entwickeln (Einzelhandel, Gastgewerbe und Verkehr). Gleichzeitig braucht es erhebliche Anstrengungen, um das Engagement in Sektoren zu reduzieren, die ihren Zenit überschritten haben und deren Wert und Liquidität aller Voraussicht nach sinken werden. Dies sind vor allem einige Sektoren rund um fossile Brennstoffe.

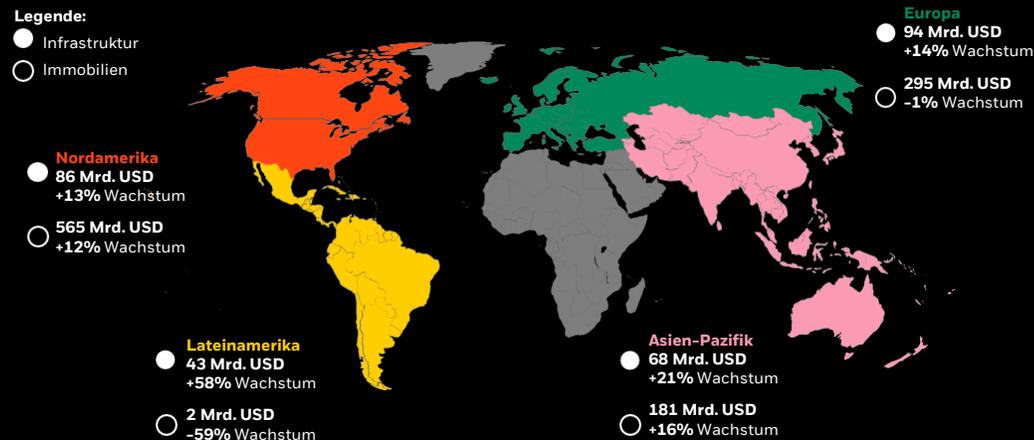
„Als langfristige Anleger konzentrieren wir uns auf Sektoren, die **umfassende strukturelle Veränderungen** in Bezug auf die drei wichtigsten Anlagethemen im Bereich **Infrastruktur** durchlaufen: **Digitalisierung, Dekarbonisierung und Dezentralisierung.**“



Anne Valentine Andrews
Global Head of Real Assets

Globale Transaktionen erholen sich inmitten des Konjunkturaufschwungs

Transaktionsvolumen im Jahr 2021 (in Mrd. USD) und prozentuale Veränderung gegenüber dem vorherigen Fünfjahresdurchschnitt



Quelle: Real Capital Analytics, IJGlobal, BlackRock (17. November 2021). Die RCA-Daten zum globalen Immobilien-Transaktionsvolumen für Ertragsimmobilien umfassen nicht die Erschließung der Grundstücke. Die IJGlobal-Daten zum globalen Infrastruktur-Transaktionsvolumen spiegeln die Eigen- und Fremdkapitalfinanzierung von Projekten wider und schließen Sektoren außerhalb der BlackRock-Definition von Infrastruktur aus, wie z. B. Metalle und Bergbau, Öl- und Gasexploration sowie Petrochemie. Alle Daten sind in USD angegeben. Die prozentualen Veränderungen können durch die Schwankungen von Nicht-USD-Währungen gegenüber dem USD beeinflusst werden. Die Immobiliendaten enthalten Schätzungen von RCA, die im November 2021 für Januar bis Oktober 2021 erstellt wurden. Die Infrastrukturdaten beziehen sich auf das 12-monatige Transaktionsvolumen per 17. November 2021.

Entwicklung der Marktbedingungen

	Fundamentaldaten	2020	2021	2022
Makro- Umfeld	Zinssätze	▲	▲	▼
	Geopolitik ¹	▼	▼	▼
	Kapitalmärkte	▼	▲	▲
Real Assets	Nachfrage	▼	▼	▲
	Kapitalbildung	▲	▲	▲
	Kapitaleinsatz	▼	▼	▲
	Konstruktiv	Herausfordernd		

Quelle: BlackRock Investment Institute. ¹Blackrock-Dashboard für geopolitische Risiken, November 2021.

Infrastruktur

3 Faktoren zählen bei Infrastruktur. Der schon lange anhaltende Boom an den globalen Infrastrukturmärkten setzt sich fort. Motoren sind der ungebrochene Bedarf an Qualität und Resilienz in Märkten mit höheren Wohlstandsniveaus und ein robustes Nachfragewachstum in Entwicklungs- und Schwellenländern. Hinzu kommt eine kontinuierliche Kapitalumschichtung, die auf möglichst stabile Erträge abzielt. Die Pandemie und der Klimawandel haben das Anlagespektrum deutlich verändert und einige Segmente auf-, andere abgewertet. Unserer Ansicht nach lassen sich diese tiefgreifenden Markttrends in drei Schwerpunkten zusammenfassen: **Dekarbonisierung, Digitalisierung und Dezentralisierung.**

Unseren Lebensstil dekarbonisieren. Die massive Umstellung von fossilen Brennstoffen auf erneuerbare Energien gewinnt im Stromsektor rasch an Dynamik. Wurde zunächst vor allem auf Wind- und Solarenergie umgestellt, so rücken jetzt zunehmend Speichertechnologien sowie andere erneuerbare Energien in den Vordergrund. Im Verkehrssektor passiert kurzfristig viel für den Aufbau der notwendigen Ladeinfrastruktur für Elektroautos. Längerfristig geht die Entwicklung hin zur Nutzung von Wasserstoff. Auch die CO₂-Abscheidung, Batteriespeicherung und nachhaltige Brennstoffe sind technologisch keine Zukunftsmusik mehr und auf bestem Weg, auch wirtschaftlich rentabel zu werden. Es ist also damit zu rechnen, dass die Einführung dieser Technologien in den kommenden Jahren Tempo aufnimmt.

Aufbruch in eine digitale Welt. Viele Menschen, die während der Lockdowns mehr Zeit zu Hause verbracht haben, haben das Homeoffice, den Online-Einkauf sowie virtuelle Bildung und Unterhaltungsmedien für sich entdeckt. Aufgrund dieser verstärkten Internetnutzung muss das Netz schneller ausgebaut werden, aber auch das Backend-System, das etwa die Server umfasst und immer schnellere Abläufe gewährleistet. Auch das sensorgestützte Tracking von Waren und Personen, das inzwischen fast flächendeckend vorhanden ist, führt zu – wenn auch eher unruhmlichen – Produktivitätssteigerungen auf Baustellen, in Bürogebäuden, Einkaufszentren, Auslieferungslagern und Verkehrsknotenpunkten.

5 **2022 Ausblick Real Assets**

Die Infrastruktur dezentralisieren. Dieses Thema entfaltet sich über unterschiedliche Kanäle. Einerseits dezentralisiert sich der Aufenthaltsort des Einzelnen: Da die Menschen angesichts der fortschreitenden digitalen Vernetzung die Orte, an denen sie arbeiten, wohnen und ihre Freizeit verbringen, freier wählen können, werden zentrale Drehscheiben zunehmend unwichtiger. Zweitens dezentralisieren sich die Besitzverhältnisse: Infrastrukturdienste werden zur Effizienz- und Renditesteigerung an professionelle Eigentümer, Betreiber und Manager ausgelagert, etwa bei externen Logistikanbietern. Und last, but not least wird Wert auf Dezentralisierung gelegt, um die Resilienz zu erhöhen, etwa in der Stromerzeugung, Warenlieferung und bei Telekommunikationsnetzen. Dies insbesondere angesichts der jüngsten Störungen lebensnotwendiger Versorgung durch die Pandemie, Lieferkettenprobleme und den Klimawandel.

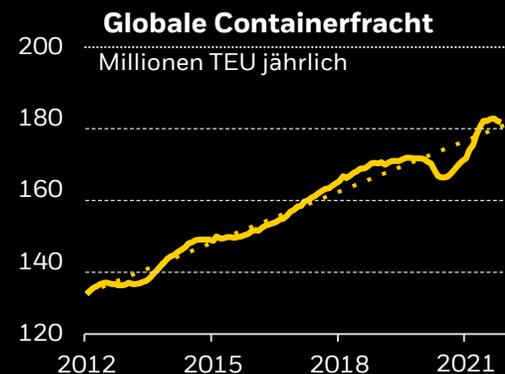
Worauf sollten Anleger achten? Angesichts eines Marktes, der sich eindeutig im Umbruch befindet, sollten Anleger den großen Umschichtungen in den Sektorallokationen immer einen Schritt voraus sein. Die Umstellung der Energieversorgung von fossilen Brennstoffen auf erneuerbare Energien wird **Equity-Anleger** wohl noch drei Jahrzehnte beschäftigen. Hinzu kommen weitere technologische Umwälzungen, weil Endverbraucher mehr Resilienz und eine günstigere CO₂-Bilanz fordern. Weil die Anleiherenditen extrem niedrig sind und der Inflationsdruck steigt sind immer mehr **Debt-Anleger** auf der Suche nach beständigen Erträgen.

„Der Weg zu Netto-Null-Emissionen braucht ein breites Spektrum an Lösungen. Wir müssen über den Energiesektor hinaus auch die Industrie, die Landwirtschaft und den Verkehr kohlenstoffneutral aufstellen. Wir beginnen gerade erst damit, neue Wege zu erkunden, die in diese Richtung führen. Diese nachhaltigen und resilienten Anlagechancen begeistern uns.“

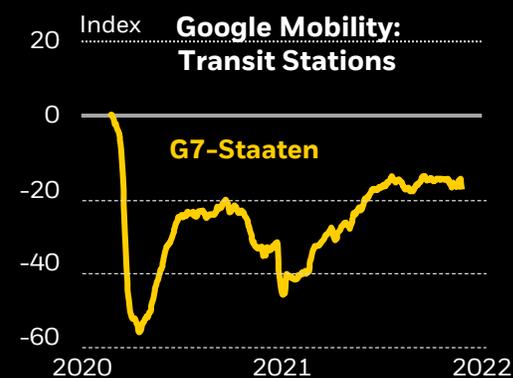


Mark Florian
Global Head of Energy and Power Infrastructure

Der Neustart im Mobilitätssektor nimmt zwar Fahrt auf, leidet jedoch noch unter Problemen in den Lieferketten und unter der Zurückhaltung von Reisenden und Pendlern

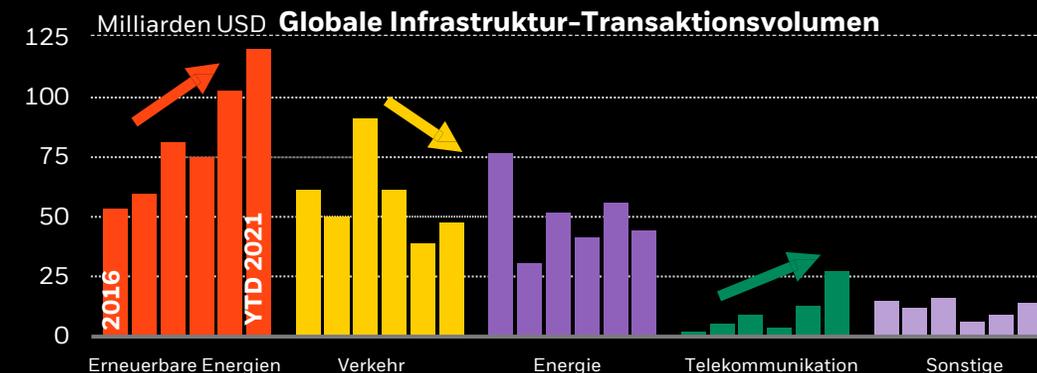


Quelle: Bloomberg, CTS (Dezember 2021)



Quelle: Google Analytics (30. November 2021)

Infrastrukturanleger schichten in erneuerbare Energien und Telekommunikation um



Quelle: IJGlobal (18. November 2021). Die Daten zum weltweiten Transaktionsvolumen im Infrastrukturbereich umfassen das Eigen- und Fremdkapital für Projektfinanzierungen und schließen Sektoren aus, die nicht der BlackRock-Definition von Infrastruktur entsprechen, so Metalle und Bergbau, Öl- und Gasexploration sowie Petrochemie.

Die Notwendigkeit, die Wirtschaft zu dekarbonisieren, dürfte den Energiesektor in den kommenden Jahrzehnten grundlegend verändern, da immer mehr Methoden technologisch möglich und wirtschaftlich rentabel werden. Derweil eröffnet der Trend zu digitalen und dezentralen Infrastrukturdiensten neue Chancen und führt zu deutlichen Allokationsumschichtungen.

Immobilien

Kräftiger Aufschwung bei Immobilien. Der Aufschwung im Immobiliensektor wird sich 2022 wohl auf breiterer Front durchsetzen. Gleichzeitig verläuft die Erholung völlig anders als in vergangenen Zyklen. Während die drei Faktoren, die die Infrastruktur bestimmen, hier ebenfalls am Start sind, kommen weitere Faktoren hinzu. Die Unterschiede zwischen den einzelnen Immobiliensektoren sind nicht zu übersehen, wobei es in Segmenten, die von dem Umbruch am meisten betroffen sind, zu erheblichen Problemen kommt. Außerdem verändern demografische Trends nach wie vor die Nachfrage auf lange Sicht und üben auch kurzfristig zunehmend Einfluss auf Anlageentscheidungen aus.

Künftig deutlich divergierende Sektorrenditen. Die globale Pandemie führt zu einem großen sektorbezogenen Performanceunterschied zwischen den Gewinnern im Logistiksektor und bei Mehrfamilienhäusern und den Verlierern in Einzelhandel und Gastgewerbe. Der Büroimmobilien sind im ungewissen Mittelfeld angesiedelt, denn immer mehr Beschäftigte kehren vom Homeoffice in die Firma zurück. Parallel dazu drängen alternative Sektoren, etwa Rechenzentren, Selfstorage, Kinderbetreuung, Altenpflege usw., gezielt in den allgemeinen Fokus, was die Liquidität in diesem Bereich erhöht und die Risikoprämien fallen lässt.

Marktverwerfungen und -stress in bestimmten Segmenten. Infolge der intensiven und anhaltenden Beeinträchtigungen in der Reise- und Verkehrsbranche stehen einige Bereiche des Einzelhandels und des Gastgewerbes vor ernst zu nehmenden Auslastungsproblemen und Preisverzerrungen. Da Vermieter und Banken diese Turbulenzen meistens überstehen, besteht ein echter Bedarf an außerbörslichen Kapitalbeschaffungskapazitäten vor Ort, die diese Chancen nutzen können. Hinzu kommt, dass es nicht einfach ist, die Chancen zu bewerten, die sich aus den Marktverzerrungen ergeben. Mit anderen Worten: Anleger brauchen einen ausreichend hohen Abschlag, um sich an einem notleidenden Einzelhandels- oder Hotelobjekt zu beteiligen, da keine klare, geordnete Lösung für die Pandemie in Sicht ist.

Der Motor Demografie. Sieht man über diese kurzfristigen konjunkturellen Störungen hinweg, bleiben alle langfristigen Nachfragetreiber wichtig und spiegeln in den meisten Fällen die wichtigsten lokalen demografischen Trends wider. Zweifellos sprechen die lokalen Unterschiede in Bezug auf die Bevölkerungs-, Migrations- und Alterungstrends für unterschiedliche Marktsegmente an verschiedenen Orten, so etwa für Kinderbetreuungseinrichtungen in Australien, wo immer mehr Babys geboren werden, für Mehrfamilienhäuser in den USA, wo zahlreiche Millenials in Mietobjekte drängen, oder für Seniorenbetreuung in Japan, wo die Menschen immer älter werden und schneller altern.

Worauf sollten Anleger achten? In einer stark divergierenden Marktlandschaft, die von Krisen und Verwerfungen geprägt ist, gibt es eine Reihe praktikabler Strategien für das kommende Jahr. **Core-Anleger** dürfte gefallen, dass Sektoren mit starkem Rückenwind eine stabile Auslastung und steigende Mieten aufweisen, was das Beta sogar bei sinkenden Renditen in diesem zyklischen Aufschwung unterstützt. **Value-Add-Investoren** können wählen zwischen dem strukturellen Aufschwung in der Logistik und den höheren Abschlägen im Einzelhandel und im Gastgewerbe, sofern sie einen ausreichend hohen Abschlag beim Einstieg realisieren können. Anleger dürfen die Haupttreiber des demografischen Wandels nicht aus den Augen verlieren, insbesondere wenn sie sich auf Nischenmarktsegmente fokussieren.

„Der britische Immobilienmarkt bleibt mit der höchsten Renditeprognose in Europa einer der attraktivsten Märkte weltweit. Die beeindruckende Marktpromesse Großbritanniens in der Pandemie beweist seine hohe Transparenz und Liquidität. Der steile Neustart 2021 beweist die Resilienz während des gesamten Zyklus.“



Paul Tebbit
UK Property
Portfolio-Manager

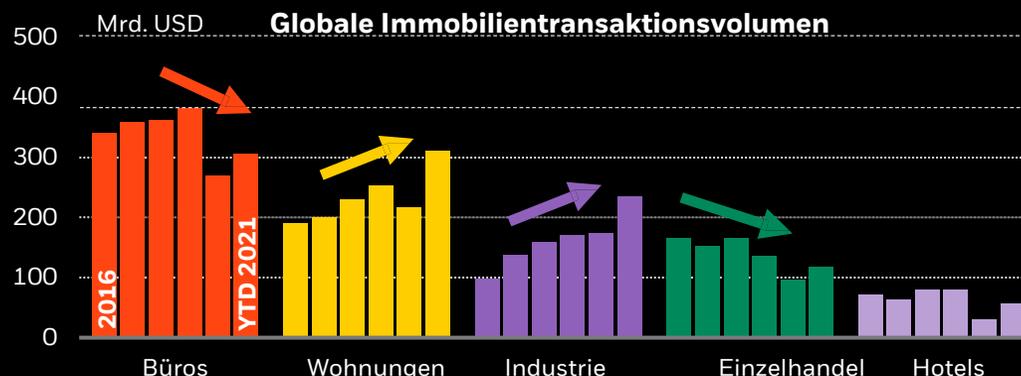
Der Alltag normalisiert sich allmählich, und immer mehr Menschen kehren aus dem Homeoffice ins Büro, in Einkaufszentren und an andere öffentliche Orte zurück.



Quelle: Google Analytics (30. November 2021)

Quelle: Google Analytics (30. November 2021)

Immobilienanleger wenden sich gezielt Wohnobjekten und Lagerflächen zu



Deutliche **Unterschiede** bestehen zwischen den unterschiedlichen Immobiliensektoren und unterstützen einen lang anhaltenden Boom in den stärkeren und Chancen durch **Verzerrungen** in den schwächeren Sektoren. Die **demografischen** Trends tragen weiterhin zu einem grundlegenden Wandel der Nachfrage bei und zu taktischen Veränderungen bei der Allokation der Anleger, insbesondere in bestimmten Nischensegmenten.

NUR FÜR PROFESSIONELLE ANLEGER

Wesentliche Anlagethemen

Der Real-Assets-Zyklus verläuft anders

Ein Jahr der Erholung. Nach den tiefgreifenden Veränderungen 2020 und einer Anpassungsphase 2021 zeichnet sich für 2022 ein Aufschwung ab – auch wenn die Pandemie noch nicht zu Ende ist. Angesichts eines ungewöhnlich Konjunkturverlaufs sollten Private-Asset-Anleger darauf achten, den voranschreitenden Strukturwandel zu nutzen, in die erfolgreichen Sektoren zu investieren und sich gegen steigende Inflation und höhere Zinsen abzusichern.

Schneller Neustart und sukzessive Erholung. Anders als üblicherweise in Aufschwungsphasen sorgt der Neustart nach der Pandemie für einen kurzen Wachstumsschub, aber die eigentliche Erholung könnte angesichts der verlorenen Produktionskapazitäten länger dauern. Gleichzeitig werden die Reisebeschränkungen schrittweise gelockert. Zwar sind Käufer und Arbeitnehmer schnell wieder am Start, die Touristen dürften jedoch auf sich warten lassen. Auch regional verläuft der Neustart uneinheitlich: in Europa und den USA etwas schneller, in Asien hingegen leicht verzögert.

Die Inflation kehrt zurück. Unterbrochene Lieferketten erhöhen wahrscheinlich noch einige Jahre lang die Kosten für Waren und Vertrieb. Daraus ergibt sich eine grundlegende Neubewertung der Arbeit, die die Lohnkosten in einigen Dienstleistungssektoren, vor allem in den USA, in die Höhe treibt. Im Gegensatz zu den letzten Aufschwungsphasen geht diese Inflation von der Angebotsseite aus und nicht vom erst später im Zyklus auftretenden Druck der Nachfrage. Wichtig ist, dass Immobilien nach wie vor eine wirksame Absicherung gegen Inflationsdruck darstellen, insbesondere bei Indexmieten oder vertraglich festgelegten Einkommensströmen.

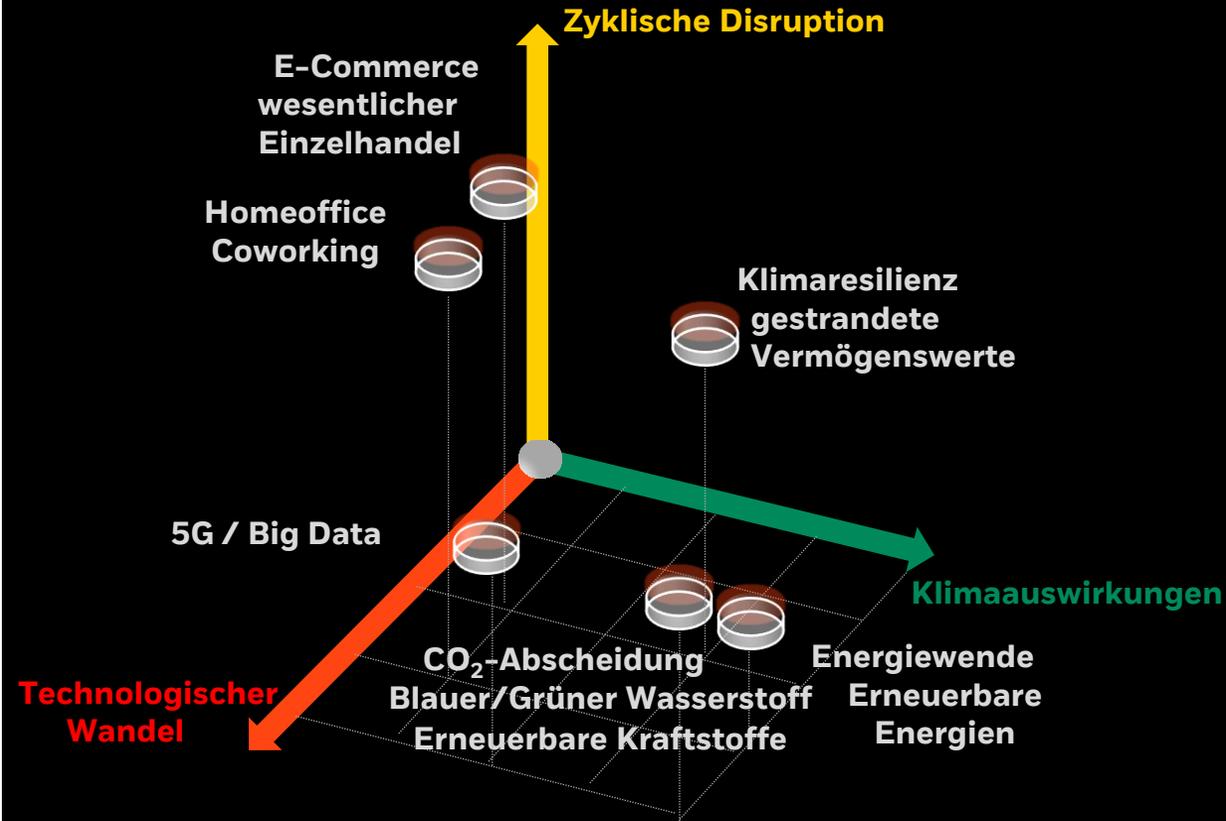
Alle Augen richten sich auf die Zinssätze. Derzeit ermöglichen die niedrigen Zinsen eine Erholung der Vermögenspreise und der Transaktionsvolumina, die die anziehende Konjunktur unterstützt. Die steigende Inflation könnte die Wirkung der Konjunkturstimuli dämpfen und zu höheren Finanzierungskosten führen. In diesem Zusammenhang sind Engagements in variabel verzinsten Debt-Positionen besser zur Absicherung gegen steigende Zinsen geeignet, auch wenn Festverzinstes bei Debt-Anlegern nach wie vor wegen des Asset-Liability-Matchings beliebt sind.

Das Umfeld hat sich unwiderruflich verändert. Schon jetzt zeigt sich, dass das Marktumfeld neu ist. Mehr Zeit zu Hause hat dazu geführt, dass mehr Menschen online einkaufen, arbeiten und spielen. Diese Einstellung könnte sich verstetigen, was Mehrfamilienhäusern, Logistiklösungen und digitalen Netzen zugutekommen und Verluste für Einzelhandel, Büroräume und Personennahverkehr bedeuten würde.

Auch rund ums Klima passiert etwas. Eine stärkere politische Ausrichtung auf Maßnahmen gegen den Klimawandel wird wahrscheinlich zu einer strukturellen Verlagerung von der Förderung und Verarbeitung fossiler Brennstoffe hin zu mehr Investitionen in erneuerbare Energien, Speicherverfahren und resilientere Strom- und Logistiknetze führen. Schon jetzt erlassen Regierungen mehr Vorschriften zur Förderung der CO₂-Reduktion im Immobiliensektor.

Ein anderer Real-Assets-Zyklus. Das Risiko- und Ertragsprofil hat sich verändert. Die Marktrenditen dürften dank besserer Auslastung und höherer Mieten steigen. Angesichts der aufgehenden Schere zwischen Gewinnern und Verlierern in diesem Zyklus ist das Potenzial für Alpha-Renditen unserer Meinung nach hoch. Dank steigender Inflation weist indexiertes oder vertraglich festgelegtes Einkommen deutliche Vorteile auf.

Die Marktaussichten für 2022 werden durch die sich abzeichnende Konjunkturerholung, den anhaltenden technologischen Wandel und die zunehmenden Klimarisiken deutlich beeinflusst



Quelle: BlackRock. Stand: Dezember 2021.

Dieser Marktzyklus ist gekennzeichnet durch einen **schnellen Neustart** nach den Lockdowns und eine **sukzessive Erholung**, um verlorene Kapazitäten wiederherzustellen und Geschäftsmodelle zu modernisieren. Anleger müssen mehrere Aspekte im Auge behalten, darunter eine höhere Inflation, einen möglichen Anstieg der Zinssätze sowie neue politische Vorgaben im Zusammenhang mit dem Klimawandel.

Zeit für Neues

Real Assets zukunftssicher aufstellen. Der technologische Fortschritt ist unaufhaltsam und eröffnet die Chance, Produktivität und Renditen zu steigern. Andererseits bringt er auch das Risiko veralteter und illiquider Sachwerte mit sich. Für Equity-Anleger, die in langfristiges Immobilienvermögen investieren, besteht ein ständiger Bedarf an Modernisierung und Anpassung an das sich verändernde technologische Umfeld. Dies insbesondere in einer Welt nach Corona, in der eine Vielzahl neuerer Geschäftsmodelle an den Markt kommt und viele ältere, überholte ins Hintertreffen geraten. Debt-Investoren, die in dieselben Anlagen investieren, müssen aufgrund der erhöhten Rückzahlungsrisiken ständig wachsam sein, vor allem in Bereichen, die mit der Anpassung an die neuen Strukturen zu kämpfen haben.

Die Energiewende erweitert ihre Mittel. Die umfassende und langwierige Umstellung von fossilen Brennstoffen auf erneuerbare Energien bekommt Zuwachs, denn es geht nicht mehr nur um Stromerzeugung durch Wind- und Solaranlagen. Auch Segmente wie blauer und grüner Wasserstoff, CO₂-Abscheidung, E-Fahrzeug-Ladestationen und Batteriespeicherung profitieren von sinkenden Kosten, steigenden Skaleneffekten und höherer Wirtschaftlichkeit. Tatsächlich kostet es Jahr für Jahr weniger, die Menge an CO₂ zu reduzieren, die Autos, Kraftwerke und Fabriken ausstoßen, und es eröffnen sich neben dem Ausbau der erneuerbaren Energien neue wirtschaftliche Strategien, um die Netto-Null zu erreichen.

Big Data macht's möglich. Die einfache und systematische Erfassung von Real-Asset-Daten ermöglicht die Verbesserung der Produktivität auf innovative Art und Weise. Die Knochenarbeit der Erfassung und Meldung von Daten auf Ebene der

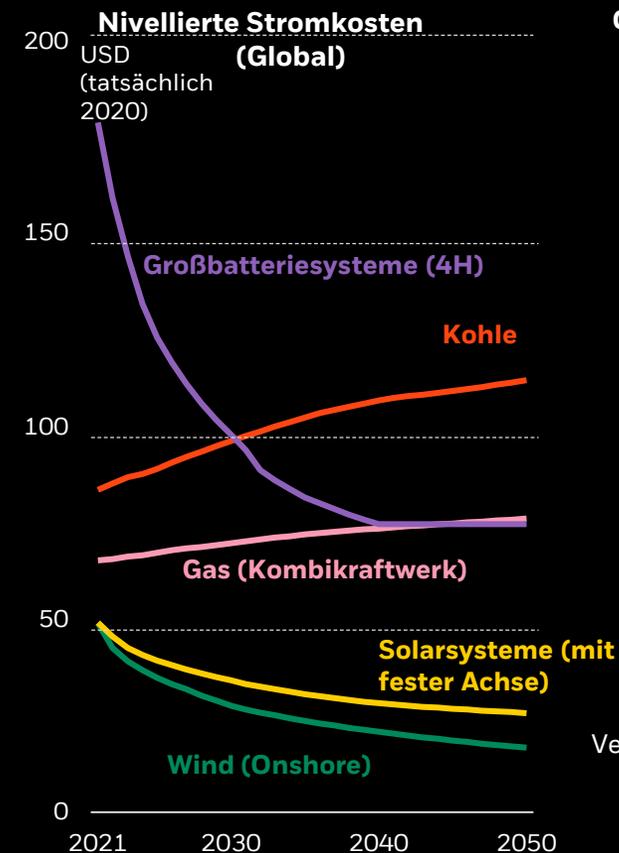
Anlagen und der Sicherheit bringen uns wertvolle Erkenntnisse für die Optimierung der Geschäftsprozesse beim Bau, der Sanierung und beim Management von Sachanlagen. Wir sind jetzt eher in der Lage, grünes Alpha zu identifizieren und zu erzielen: durch bessere Auslastung, höhere Mieten, höhere Renditen und mehr Liquidität dank besonders nachhaltiger und energieeffizienter Vermögenswerte.

Gesundheit und Wohlbefinden im Fokus. Die Nutzererwartungen und die Verwaltung von Sachwerten erleben infolge der Pandemie einen grundlegenden Wandel. Denn Betroffene stellen Gesundheit und Wohlbefinden zunehmend in den Fokus und fordern etwa, dass ein berührungsloser Zugang zu gemeinschaftlich genutzten Bereichen möglich ist, dass sanitäre Einrichtungen und Luftfilter verbessert werden und dass die digitale Vernetzung verbessert und die Belegungsdichte reduziert wird, um Social Distancing einhalten zu können. Der Trend geht dahin, dass Mieter wegen solcher Ausstattungsmerkmale umziehen – ein Plus für umweltbewusste Vermieter, die die Auslastung, die Mieten und die Preise ihrer Immobilien halten können.

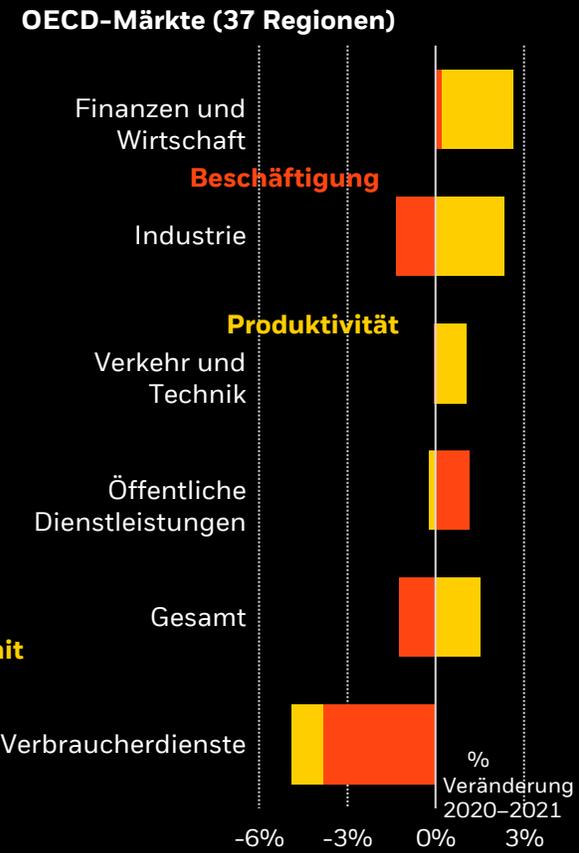
Vormarsch der Roboter. Der zunehmende Einsatz von Robotern und Drohnen – etwa für die Auslieferung von Mittagessen im Büro, die Ferninspektion von Anlagen und die Fernüberwachung – zahlt sich aus: Es gibt weniger Staus, weniger Wertminderung und messbare Verbesserungen der Energieeffizienz.

Worauf sollten Anleger achten? Diese Modernisierungsmaßnahmen bringen nicht nur unsere ESG-Ziele voran, sondern wirken sich zunehmend auch finanziell positiv aus. Sie werden immer mehr zur Regel – wegen ihrer Vorteile und den Nutzererwartungen in einem zunehmend wettbewerbsorientierten Markt.

Ein grundlegender Wandel bei den Kosten verändert den globalen Energiesektor



Einige Geschäftsmodelle müssen modernisiert werden, um verlorene Kapazitäten zurückzugewinnen



Quelle: Bloomberg NEF, BlackRock. Stand: Dezember 2021. Quelle: Oxford Economics, BlackRock. Stand: Dezember 2021.

Der **technologische Wandel** ist unaufhaltsam. Er eröffnet Chancen auf höhere Renditen, erhöht aber auch das Risiko veralteter und illiquider Sachwerte. Die **Energiewende** erobert sich neue Wege. **Big Data** bietet wertvolle Erkenntnisse und ein steigender Bedarf an Biosicherheit, **Gesundheit und Wohlbefinden** führt zu tiefgreifenden Veränderungen im Management von Sachwerten.

Ein sauberer, grüner Weg

Auf dem Weg in eine kohlenstoffneutrale Welt.

2021 waren weltweit wiederum negative Auswirkungen des Klimawandels zu beobachten, die sich auf das tägliche Leben, die Wirtschaft und die Renditen ausgewirkt haben. Darum und weil dies inzwischen auch Bevölkerung und Politik unterstützen, wird es immer dringlicher, die Weltwirtschaft klimaneutral zu organisieren. Real-Assets-Anleger und -Verwalter spielen eine zentrale Rolle auf dem Weg zu Netto-Null-Emissionen.

Auf mehr Kontrolle vorbereiten. Künftig wird wahrscheinlich auf Real Assets, die für 40 % der Treibhausgasemissionen verantwortlich sind,¹ genauer geschaut. Derweil beschleunigt die Pandemie die ESG-Implementierung, denn der Neustart soll grün und nachhaltig sein. Zudem überprüfen die politischen Entscheidungsträger ihre Nachhaltigkeitsziele, um einen CO₂-ärmeren Aufschwung zu ermöglichen. Real-Assets-Anleger können eine wichtige Rolle spielen, indem sie die ESG-Bilanz ihres Portfolios verbessern, die Energiewende unterstützen und ihr Portfolio gegen wachsende Klimarisiken absichern. Wir sehen in diesem Zusammenhang eine Reihe ermutigender erster Schritte, die sich an der höheren Akzeptanz und den besseren Ergebnissen der Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) ablesen lassen.

Nachhaltige Erträge finden. Investoren verstehen allmählich, dass ESG und Performance kein Widerspruch sind. Anlagen, die zur Nachhaltigkeit beitragen, bezeichnet man auch als grünes Alpha, denn sie tragen entscheidend dazu bei, Vermögenswerte zu schützen, den Wertverlust kleinzuhalten und klimabedingte Anlagerisiken zu reduzieren. Unserer Erfahrung nach gibt es viele Möglichkeiten, die Renditen zu steigern, etwa indem man die Auslastung, die Rendite und die Liquidität anhebt sowie die ESG-Anforderungen ausbaut.

Nachrüsten und neu bauen. Real Assets sind von Natur aus langlebig. Infrastrukturanlagen können eine Nutzungsdauer von mehr als 30 Jahren haben, und 2050 wird wahrscheinlich weltweit noch die Hälfte der Gebäude stehen, die es aktuell gibt.² Deswegen scheint es kaum möglich, auf dem Weg zu Netto-Null-Emissionen alles neu zu bauen. Die Nachrüstung bestehender Anlagen, um ihre Effizienz zu verbessern und sie klimaneutral aufzustellen, scheint hingegen der Schlüssel zum Erfolg – und unseres Erachtens auch zu den Marktchancen.

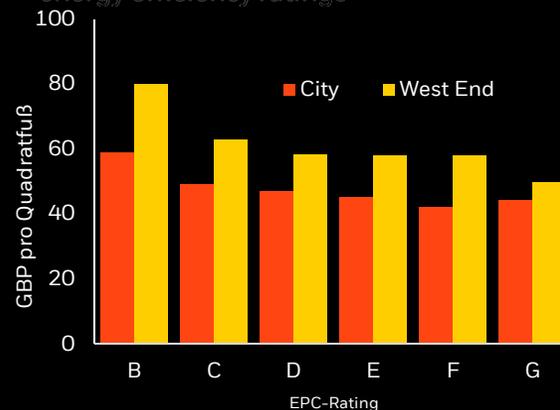
Die Kraft der Veränderung. Die Umstellung der Stromerzeugung von zwei Drittel fossiler Brennstoffe auf zwei Drittel erneuerbarer Energien bis 2050 stellt für den Infrastrukturbereich eine Chance von 9 Billionen US-Dollar dar.³ Darüber hinaus braucht es aufgrund der steigenden Nachfrage nach Strom für Haushalte, Arbeitsplätze und E-Mobilität einen nachhaltigen Ausbau des gesamten Stromversorgungsnetzes, dies umfasst die Stromerzeugung, -speicherung, -verteilung ebenso wie Ladestationen für E-Fahrzeuge.

Bei Real Assets auf Nachhaltigkeit setzen. In der Branche wächst das Interesse an diesem Wandel, denn Anleger fordern Renditen mit Umweltfokus und eine aktivere Bewertung der ESG-Auswirkungen. Gleichzeitig gibt es Bemühungen für eine branchenweite Zusammenarbeit über Gruppen wie GRESB. All dies ist unseres Erachtens notwendig, um die Investitionsausgaben in Grenzen zu halten und Wertverluste zu vermeiden. In Anbetracht der langen Investitionshorizonte bei Sachwerten ist es jetzt an der Zeit zu handeln.

1. WBCSD Net Zero Buildings, Juli 2021;
2. The International Energy Agency Net Zero by 2050, Mai 2021
3. Bloomberg NEF, Dezember 2021

Der Preis für Energieeffizienz

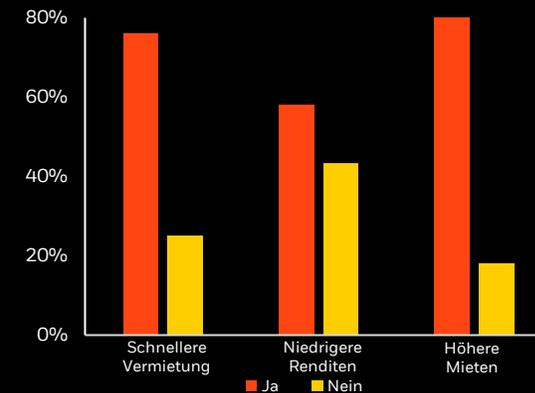
Büromieten in London für ausgewählte Energieeffizienzklassen



Quelle: Radius Data Exchange (Juli 2021), PMA. Das linke Diagramm zeigt die durchschnittlichen Büromieten in Pfund pro Quadratfuß für die Londoner City und das West End mit den Bewertungen des britischen Systems für Energieausweise (EPC).

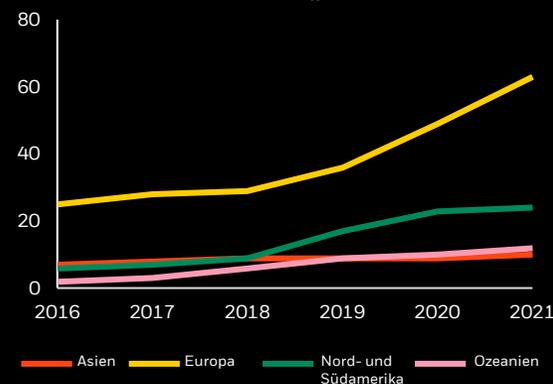
Was treibt die Umweltprämie an?

Schnellere Vermietung, niedrigere Renditen und höhere Mieten



GRESB Global Infra Fund Benchmark

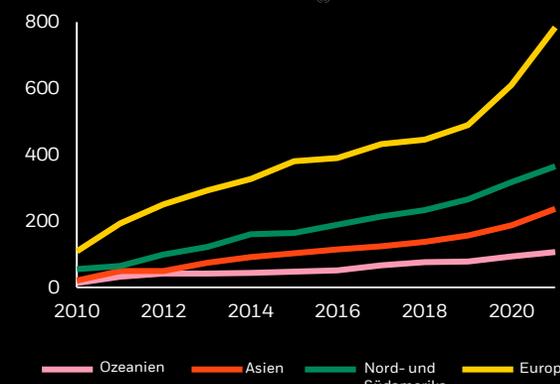
Anzahl beteiligter Fonds



Quelle: GRESB (Oktober 2021)

GRESB Global Real Estate Benchmark

Anzahl beteiligter Fonds



Quelle: GRESB (Oktober 2021)

Die Dekarbonisierung des Real-Assets-Sektors wird **immer dringlicher**. Denn die durch den Klimawandel verursachten **Kosten** explodieren, **Anleger schauen immer genauer hin** und vor allem gibt es immer mehr Möglichkeiten für **grünes Alpha**: kohlenstoffneutrale Sachwerte sind tendenziell besser ausgelastet, werfen mehr Erträge ab, sind leichter verkäuflich und resilienter gegenüber klimabedingten Disruptionen.

NUR FÜR PROFESSIONELLE ANLEGER

Regionale Einschätzungen

US-Markt wieder im Aufwind

Nach dem Neustart. Der Konjunkturaufschwung, der zum Teil den erfolgreichen Impfkampagnen zu verdanken ist, scheint ins Stocken geraten zu sein. Der starke Inflationsdruck und der Arbeitskräftemangel bei einer niedrigen Arbeitslosenquote (4,2% im November 2021) führten im 2. Halbjahr zu einer unerwartet langsamen Erholung. Das BlackRock Investment Institute (BII) erwartet, dass die Fed tolerant bleiben und der Inflationsdruck mittelfristig nachlassen wird.

Schnelle Erholung. Das war wahrscheinlich der schnellste Zyklus in der US-Immobilienbranche. Obwohl die Pandemie ab April 2020 zu einem Einbruch des Transaktionsvolumens führte, stieg es bis zum 3. Quartal 2021 wieder auf das Niveau vor der Pandemie. Der Unterschied zwischen den Sektoren bleibt ein zentrales Thema.

Von „just in time“ zu „just in case“. Der **Industriesektor** profitiert weiterhin von dem starken Interesse der Investoren und den Akteuren des Online-Handels, die ihr Immobiliennetz ausbauen. Die Probleme in der Lieferkette, die seit Ausbruch der Pandemie bestehen, veranlassten mehr Unternehmen dazu, Materialien und Bestände zu horten, was zu einer Verlagerung von „just-in-time“ (bedarfsorientiert) zu „just-in-case“ (für alle Fälle) führte. Der Anteil der Immobilienkosten an den Logistikkosten bleibt gering, sodass wir davon ausgehen, dass sich dieser starke strukturelle Wandel fortsetzt. Auslastung und Mietertragswachstum sind in vielen Märkten immer noch solide, insbesondere in der Nähe von Häfen und Großstädten. Die Nachfrage nach **Wohnraum** dürfte in den nächsten Jahren aufgrund der positiven Entwicklung der Anzahl der Haushalte und der hohen Immobilienpreise, die Mieter vom Erwerb von Wohneigentum abhalten, stabil bleiben. Wir rechnen damit, dass sich Vorstadtwohnungen weiterhin gut entwickeln, da die Mieter mehr Platz und kürzere Fahrzeiten wünschen.

Man beachte auch die Rückbesinnung auf städtischen Wohnraum, weil junge Berufstätige bei ihren Eltern ausziehen und in die Innenstädte zurückkehren, was zu einem Anstieg der Mieten in diesen Gebieten führt. Im **Einzelhandels-** und **Bürosektor** herrschen nach wie vor Ungewissheit und mangelnde Preistransparenz, sodass ein aktives Asset-Management erforderlich sein könnte, um attraktive risikobereinigte Renditen zu erzielen.

1,2 Billionen US-Dollar zu verteilen. Die Infrastruktur profitiert weiterhin vom wachsenden Interesse an der Dekarbonisierung und der Digitalisierung. Darüber hinaus verabschiedete die US-Bundesregierung im November 2021 den Infrastructure Investment and Jobs Act mit einem Gesamtvolumen von 1,2 Billionen US-Dollar, mit dem die Bereiche Verkehr, Breitbandinfrastruktur und erneuerbare Energien umfassend unterstützt werden sollen.

Die US-Energiepolitik konzentriert sich jetzt stärker auf den Klimawandel. Erdgas bleibt ein wesentlicher Faktor zur Lösung des Problems der fluktuierenden Einspeisung erneuerbarer Energien. In Zukunft dürften auch verbesserte Batterietechnologien und Batterien auf Netzebene helfen. Die regulierten Versorger beschleunigen ihre Investitionen in erneuerbare Energien. Viele sind der Meinung, dass Wasserstoff eine wichtige Rolle bei der allgemeinen Einführung erneuerbarer Energien spielen könnte. Die Kosten für erneuerbare Energien reduzieren sich dank technischer Fortschritte weiter.

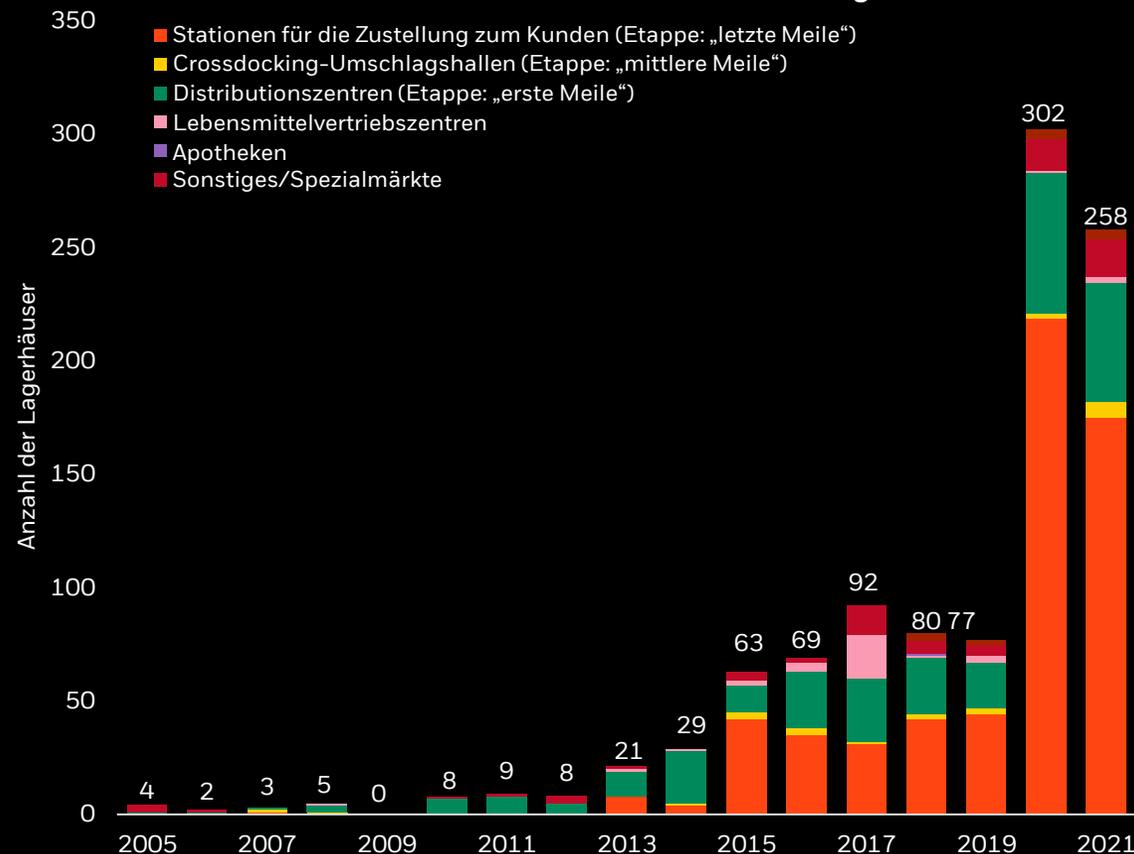
„Eines der interessantesten Ergebnisse des Infrastrukturgesetzes ist die Aufmerksamkeit, die den neuen Infrastrukturbereichen, zum Beispiel Ladestationen für Elektroautos und CO₂-Abscheidungsanlagen, geschenkt wird. Gut überlegtes Deal-Underwriting in diesen neuen Sektoren wird von entscheidender Bedeutung sein, um Alpha für Investoren zu generieren.“



Jeetu Balchandani
Global Head of Infrastructure Debt

Der Trend zur Digitalisierung sorgt für eine deutlich wachsende Nachfrage nach Lagerhäusern, Rechenzentren und Glasfasernetzen

Wachstum des Amazon-Netzes nach Anlagen



Quelle: CBRE, WSJ, MWPVL, Stand: April 2021. Hinweis: Amazon braucht landesweit mindestens 43 zusätzliche maßgeschneiderte Lieferstationen für die letzte Meile, die 2021 fertiggestellt werden sollen.

Starke strukturelle Trends lassen die **Schere** zwischen den einzelnen Marktsektoren in den USA immer weiter aufgehen, dies angesichts des schnellsten Aufschwungs, den wir je am Immobilienmarkt erlebt haben. Wir gehen davon aus, dass sich dieses Auseinanderdriften innerhalb von Sektoren, Märkten und Vermögenswerten fortsetzen wird und **Logistik, Wohnflächen, digitaler Infrastruktur** und **erneuerbaren Energien** davon profitieren dürften.

Europa zieht kräftig an

Der Aufschwung in Europa sieht robust aus. Die erfolgreichen Impfkampagnen ermöglichen eine breitere Öffnung der Wirtschaft, die allerdings in den einzelnen Ländern in unterschiedlichem Tempo verläuft. Die **Inflation** dürfte unseres Erachtens aufgrund der Nachfrageerholung nur vorübergehend anziehen. Die politischen Rahmenbedingungen unterstützen weiterhin den europäischen Aufschwung. Die anhaltenden finanz- und geldpolitischen Anreize sorgen für stabile Finanzierungsbedingungen.

Strukturelle Veränderungen bestimmen Gewinner und Verlierer. Die Nachfrage der Investoren nach europäischen Immobilien ist groß, aber der Markt entwickelt sich uneinheitlich. **Logistikflächen** sind stark nachgefragt. Infolge des Wachstums des Online-Handels stehen sie heute ganz oben auf der Liste der Investoren. Großbritannien, gefolgt von Deutschland, bleibt der führende Logistikmarkt des Kontinents. Dagegen leidet der **Einzelhandelssektor weiterhin**. Der **Bürosektor** ist eindeutig polarisiert: Es herrscht ein starker Wettbewerb um die besten Objekte in erstklassigen Lagen, während sekundäre Lagen die Konkurrenz hybrider Arbeitsmodelle spüren.

Die Unterschiede innerhalb der Sektoren nehmen zu und dürften weiterhin die Performanceaussichten bestimmen. Europäische Immobilien bieten Anlegern Zugang zu 9 der 15 transparentesten Märkte weltweit. Angesichts der Ungewissheit sollte die Nachfrage nach diesen Märkten unseres Erachtens stark bleiben.

Infrastruktur wird digitaler und weniger global. Der digitale Wandel, der bereits vor der Pandemie begonnen hat, wurde durch den Coronaschock merklich beschleunigt. Das Internet ist heute ein wesentliches Element im Alltag der meisten Europäer. Die Nachfrage nach digitaler Infrastruktur für

Unternehmen, Schulen und Homeoffices steigt rasant an. Die Pandemie brachte die Anfälligkeit der globalen Lieferketten ans Licht. Diese Störungen veranlassten Unternehmen dazu, ihre kritischen Infrastrukturen zu lokalisieren, ihre Lieferketten zu diversifizieren und die Globalisierung zu überdenken, um ihre Resilienz zu steigern. Immer mehr Regierungen denken darüber nach, ins Ausland verlagerte kritische Dienstleistungen wieder zurückzubringen, zum Teil durch neue Beschränkungen bezüglich des Eigentums an wichtigen inländischen Infrastrukturen.

Decarbonisierung und Elektrifizierung verändern die Energiewirtschaft. Erneuerbare Energien dürften die am schnellsten wachsende neue Stromerzeugungsquelle für das Versorgungsnetz bleiben und eine Voraussetzung dafür sein, dass wir bis 2030 Netto-Null-Emissionen erreichen. Nach Angaben der Internationalen Energieagentur muss die Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien von 2021 bis 2030 jährlich um knapp 12 % zunehmen, um Netto-Null umzusetzen. Mit anderen Worten: Alle Technologien für erneuerbare Energien müssen schneller eingeführt werden, damit die Welt die Netto-Null bis 2050 erreichen kann, was Möglichkeiten für private Infrastrukturkapitalanlagen schafft.¹

1. The International Energy Agency Net Zero by 2050, (Mai 2021)

„Das Angebot an **Netto-Null-Gebäuden** reicht einfach nicht aus, um die Nachfrage zu decken, was die Streuung der Mieten und die Nachfrage nach den nachhaltigsten Gebäuden antreibt. Unserer Ansicht nach bietet die Nachrüstung bestehender Immobilien eine Chance für Investoren, von dieser **grünen Prämie** zu profitieren.“



Justin Brown
Head of Europe Real Estate Equity

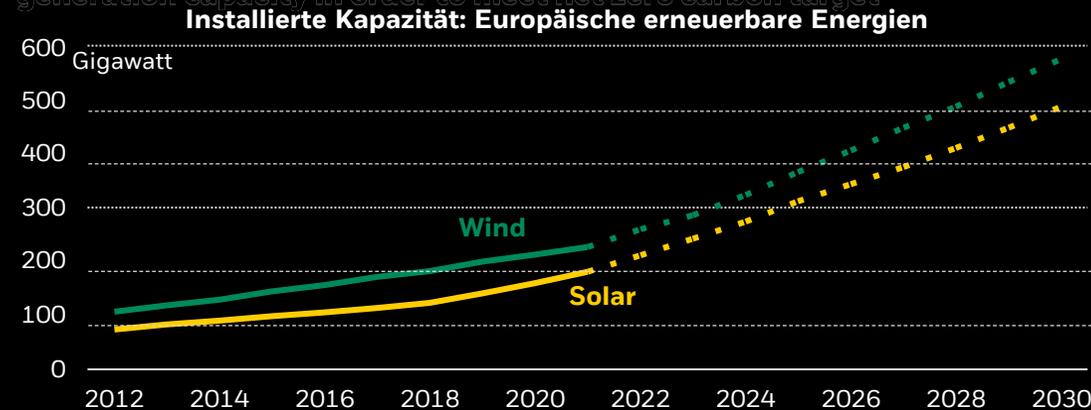
Die europäischen Märkte bleiben sehr transparent und leicht zugänglich, insbesondere in Zeiten, in denen teilweise Reisebeschränkungen gelten

Global Real Estate Transparency Index, 2020

1. Großbritannien	2. USA	3. Australien
4. Frankreich	5. Kanada	6. Neuseeland
7. Niederlande	8. Irland	9. Schweden
10. Deutschland	11. Schweiz	12. Finnland
13. Belgien	14. Singapur	15. Hongkong

Quelle: JLL Transparency Index 2020, BlackRock. Stand: Dezember 2021.

Europa will die Stromerzeugungskapazität aus erneuerbaren Energien deutlich erhöhen, um das Netto-Null-Emissionsziel zu erreichen



Quelle: Bloomberg NEF, BlackRock. Stand: Dezember 2021. Prognosen können sich nicht bewahrheiten. Es liegt im alleinigen Ermessen des Lesers, sich auf die Informationen in diesem Material zu verlassen.

Unterschiedliche politische Maßnahmen, Beschränkungen und Markttrends führen zu einem **kraftvollen, aber uneinheitlichen Aufschwung** in Europa. Gleichzeitig beginnen die politischen Maßnahmen zur Nachhaltigkeit, sich tatsächlich auf die Bewertung der Vermögenswerte auszuwirken. Unterbrechungen der Lieferketten führen zum **Überdenken der Globalisierung** und zur Heimholung kritischer Dienstleistungen und Infrastruktur.

Zahlreiche Chancen im Raum Asien-Pazifik

Eine vorsichtige Wiedereröffnung steht bevor.

Der Ansatz der „Festung Asien“ im Umgang mit der weltweiten Pandemie – Massentests, geschlossene Grenzen und rasche Lockdowns – wird angesichts der erfolgreichen Impfkampagne langsam gelockert. Deshalb dürfte der **regionale Konjunkturaufschwung**, der Mitte 2020 einsetzte, bei einer allgemeinen Wiedereröffnung an Fahrt gewinnen. Der Aufschwung hält zwar noch an, aber es zeichnen sich Risiken am Horizont ab. Der Schuldenabbau der **chinesischen Baukonzerne** muss genau beobachtet werden, obwohl sich die Auswirkungen bislang in erster Linie auf den Wohnungsbausektor im Inland konzentrieren. Auch die regionalen Lieferketten sind deutlich gestört, üben jedoch nicht den gleichen Inflationsdruck aus, der andernorts zu beobachten ist.

Der Immobilienmarkt erholt sich, wenn auch uneinheitlich.

Die Anzeichen für einen regionalen Marktaufschwung stimmen zuversichtlich, aber die Dynamik ist in den einzelnen Regionen und Sektoren sehr unterschiedlich. Die **Nachfrage nach Büroflächen** bleibt robust, da immer mehr Arbeitnehmer von Werkshallen in Büros wechseln. Der Trend zur Arbeit im Homeoffice ist in Asien weniger verbreitet, da die Wohnungen kleiner sind und eine andere Unternehmenskultur herrscht. Der massive Ausbau der **Logistik** hält an. Gestützt wird er durch steigende Einkommen und den Trend zum Einkaufen von zu Hause aus. Anleger sollten jedoch nach Preisen suchen, die nicht der Marktbewertung entsprechen, und Standorte ohne Überangebot bevorzugen. Der **Einzelhandel** hat ernste Schwierigkeiten, die jedoch durch den Anstieg der Ausgaben und Umsätze und das Wachstum der Mittelschicht in Asien etwas gemindert werden. **Nischensegmente** gewinnen rasch an Fahrt und werden stärker institutionalisiert. Ausschlaggebend dafür sind hohe Kapitalzuflüsse sowie robuste Bevölkerungs- und demografische Trends. Insbesondere zu erwähnen sind die Nachfrage

nach Kinderbetreuung in Australien und nach Altenpflege in Japan.

Der schon lange währende Infrastrukturboom hält an. Das robuste fundamentale Wachstum in der gesamten Region, das durch anhaltende Urbanisierung, zunehmende Mobilität und steigende Einkommen angetrieben wird, führt zu einer ungebremsten Nachfrage nach neuer Infrastruktur. In der Zeit nach COVID dürfte sich das Kapital von fossilen Brennstoffen und Verkehr hin zu **erneuerbaren Energien** und internetfähigem **Vertrieb** verlagern. Weltweit gesehen steht die größte Arbeit in der Region Asien-Pazifik an – darunter fallen die Umstellung auf erneuerbare Energien, die Verringerung der CO₂-Emissionen und die Versorgung der neuen Mittelschicht. Der Bedarf an neuen Investitionen wurde durch die Pandemie und klimabedingte Umbrüche noch dringlicher, da Stromengpässe das Wirtschaftswachstum belasten und Verzögerungen in der Lieferkette die Inflation weltweit in die Höhe treiben.

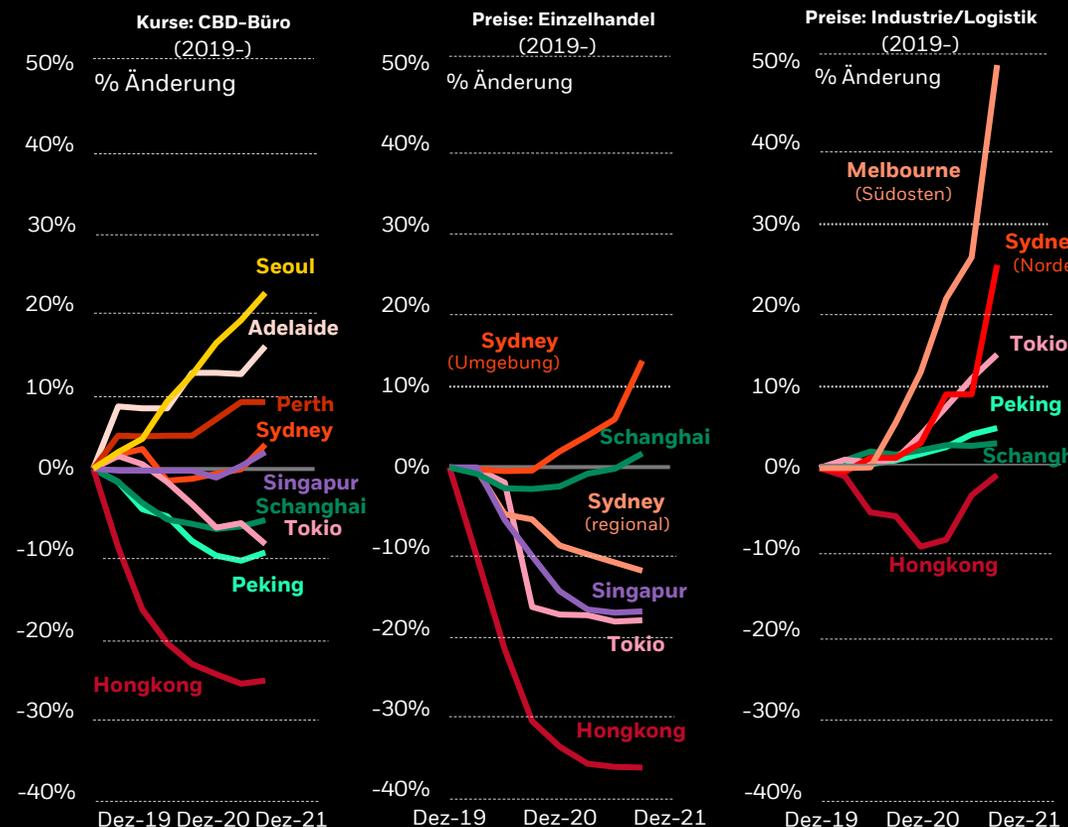
Es gibt eine Vielzahl von Chancen, um diese rasante Wirtschaftsentwicklung zu fördern und typische Umweltschäden bewusst zu vermeiden. Die APAC-Strategie sollte aus unserer Sicht selektiv sein und sich auf Sektoren wie Logistik und erneuerbare Energien konzentrieren, dabei aber stark überregional ansetzen, um die Vorteile einer Diversifizierung in verschiedenen regionalen Märkten und Zyklen zu nutzen.

„Der APAC-Markt ist ein fruchtbarer Boden für Infrastrukturinvestitionen. Sektoren wie **Kühllogistik** und **digitale Infrastruktur** sind in dieser Region in einer Frühphase des Akzeptanzzyklus und profitieren von einem robusten Nachfragewachstum und einem attraktiven relativen Wert.“



Serge Lauper
Global Head of Infrastructure Solutions

APAC-Märkte entwickeln sich sehr unterschiedlich, je nach Städten und Sektoren auf



Quelle: Jones Lang LaSalle Real Estate Intelligence Service, BlackRock (30. September 2021). Die Zahlen beziehen sich auf die Wertentwicklung in der Vergangenheit. Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist kein zuverlässiger Indikator für aktuelle oder zukünftige Ergebnisse. Es liegt im alleinigen Ermessen des Lesers, sich auf die Informationen in diesem Material zu verlassen.

Angeht die sich abzeichnenden **vorsichtigen Wiedereröffnung** in der APAC-Region erwarten wir, dass sich der Aufschwung auf Ebene der Aktivität und der Transaktionen im Jahr 2022 verstärkt. Die bevorstehende Erholung dürfte eher uneinheitlich verlaufen und sich auf bestimmte Sektoren konzentrieren. Das allgemeine **Nachfragewachstum** bietet sowohl in traditionellen Sektoren als auch in neueren Nischen viele Möglichkeiten.

Was das für Anleger bedeutet

1 Stufenweiser Aufschwung

Dieser Marktaufschwung entwickelt sich anders als frühere Zyklen. Die Aktivität steigt steil infolge der Wiedereröffnung, verlangsamt sich jedoch danach bis zur Wiederherstellung der kompletten Kapazitäten.

Investoren brauchen deshalb Anlagestrategien, die nach Regionen und Sektoren ausdifferenziert sind. Für jeden Sektor gibt es in diesem Umfeld den richtigen Zeitpunkt und den richtigen Preis. Anleger müssen diese Zeitfenster nutzen, um höhere Gewinne zu erzielen.

Die Eckpfeiler für 2022 sind Sektoren mit starkem und anhaltendem fundamentalen Rückenwind sowie opportunistische, selektive Vorstöße in Segmente, die sich durch niedrige Bewertungen und Notlagen auszeichnen.

2 Mehr Wirkung durch Verbesserungen

Der technologische Wandel verändert die Real-Assets-Märkte immer stärker, stellt alte Geschäftsmodelle auf den Kopf und schafft neue Chancen.

Es gilt, der regen Nachfrage nach Nachhaltigkeit einen Schritt voraus zu sein, insbesondere bei neueren Technologien, die erneuerbare Energien beständiger, flexibler und mobiler machen.

Für Asset-Manager gibt es eine immer länger werdende Liste von Möglichkeiten, die Produktivität zu steigern und Mehrwert zu erzielen, die ihnen Big Data, Drohnen, Robotik und Initiativen für Gesundheit und Wohlbefinden eröffnen.

3 Stranden vermeiden

Dieser Zyklus führt zu einer klaren Umstellung der Marktliquidität. Während Logistik und erneuerbare Energien boomen, leiden Gastgewerbe, Verkehr und einige Segmente rund um fossile Brennstoffe.

Während einige disruptive Ereignisse nur kurz anhalten, sind andere, insbesondere im Zusammenhang mit der Dekarbonisierung und der Digitalisierung, dauerhafter und wirken sich deutlich auf die Bewertungen und die Liquidität an den Märkten aus.

Für Anleger in langfristigen Vermögenswerten besteht das größte Risiko derzeit darin, dass die Liquidität bei einem Ausstieg aus Sektoren, die ihren Zenit überschritten haben (wie zum Beispiel Kohle), eindeutig rückläufig ist, insbesondere dort, wo sie durch negative Stimmung und sinkende Allokationen zusätzlich eingeschränkt wird.

Risikohinweise

Kapitalrisiko. Der Wert von Anlagen und die daraus erzielten Erträge können sowohl steigen als auch fallen und sind nicht garantiert. Anleger erhalten den ursprünglich angelegten Betrag möglicherweise nicht zurück.

Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist kein zuverlässiger Indikator für aktuelle oder zukünftige Ergebnisse und sollte nicht der einzige Faktor sein, der bei der Auswahl eines Produkts oder einer Strategie berücksichtigt wird.

Änderungen der Wechselkurse zwischen Währungen können dazu führen, dass der Wert von Anlagen sinkt oder steigt. Bei Fonds mit höherer Volatilität können die Schwankungen besonders ausgeprägt sein, und der Wert einer Anlage kann plötzlich und erheblich fallen. Steuersätze und die Grundlagen für die Besteuerung können sich von Zeit zu Zeit ändern.

Wichtige Informationen

Die hierin enthaltenen Informationen dienen ausschließlich zu Informationszwecken und sind nicht als Prognose, Research oder Anlageberatung zu verstehen und stellen keine Empfehlung, kein Angebot und keine Aufforderung zum Kauf oder Verkauf von Wertpapieren oder zur Anwendung einer Anlagestrategie dar. Die geäußerten Meinungen können sich ändern. Es sollte eine Einschätzung vorgenommen werden, ob die Informationen unter Berücksichtigung Ihrer Ziele, finanziellen Situation und Bedürfnisse für Sie geeignet sind. Es liegt im alleinigen Ermessen des Lesers, sich auf die in diesem Material enthaltenen Informationen zu verlassen. Eine Anlage ist mit Risiken verbunden, einschließlich des möglichen Verlusts des Kapitals.

Dieses Material kann "zukunftsgerichtete" Informationen enthalten, die nicht rein historischer Natur sind. Solche Informationen können unter anderem Projektionen, Prognosen und Schätzungen von Erträgen oder Renditen beinhalten. Es wird keine Zusicherung gegeben, dass die dargestellte Wertentwicklung von BlackRock-Fonds erreicht wird oder dass alle Annahmen, die bei der Erzielung, Berechnung oder Darstellung der hierin enthaltenen zukunftsgerichteten Informationen oder historischen Wertentwicklungsinformationen getroffen wurden, bei der Erstellung dieses Materials berücksichtigt oder angegeben wurden. Jegliche Änderungen der Annahmen, die bei der Erstellung dieses Materials getroffen wurden, könnten einen wesentlichen Einfluss auf die hier dargestellten Anlagerenditen haben. Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist kein verlässlicher Indikator für aktuelle oder zukünftige Ergebnisse und sollte bei der Auswahl eines Produkts oder einer Strategie nicht als einziger Faktor berücksichtigt werden.

Die in diesem Material enthaltenen Informationen und Meinungen stammen aus eigenen und fremden Quellen, die von BlackRock als zuverlässig erachtet werden, sind nicht notwendigerweise allumfassend und werden hinsichtlich ihrer Richtigkeit nicht garantiert.

Dieses Material ist lediglich zur Weitergabe an professionelle Kunden (laut Definition in den Vorschriften der britischen Finanzmarktaufsichtsbehörde oder den MiFID-Regeln) bestimmt und sollte nicht von anderen Personen als Entscheidungsgrundlage herangezogen werden.

Herausgegeben von BlackRock (Netherlands) B.V., einem Unternehmen, das von der niederländischen Finanzmarktaufsicht zugelassenen ist und unter ihrer Aufsicht steht. Eingetragener Firmensitz: Amstelplein 1, 1096 HA, Amsterdam, Tel.: +31(0)-20-549-5200. Handelsregister Nr. 17068311. Zu Ihrem Schutz werden Telefonate üblicherweise aufgezeichnet.

Alle hier angeführten Analysen wurden von BlackRock erstellt und können nach eigenem Ermessen verwendet werden. Die Resultate dieser Analysen werden nur bei bestimmten Gelegenheiten veröffentlicht. Die geäußerten Ansichten stellen keine Anlageberatung oder Beratung anderer Art dar und können sich ändern. Sie geben nicht unbedingt die Ansichten eines Unternehmens oder eines Teils eines Unternehmens innerhalb der BlackRock-Gruppe wieder, und es wird keinerlei Zusicherung gegeben, dass sie zutreffen.

Dieses Dokument dient ausschließlich zu Informationszwecken und stellt kein Angebot und keine Aufforderung an irgendjemanden dar, in BlackRock-Fonds zu investieren, und wurde nicht im Zusammenhang mit einem derartigen Angebot erstellt.

© 2022 BlackRock, Inc. Alle Rechte vorbehalten. BLACKROCK, BLACKROCK SOLUTIONS, iSHARES, BUILD ON BLACKROCK, SO WHAT DO I DO WITH MY MONEY sind Handelsmarken von BlackRock, Inc. oder ihren Niederlassungen in den USA und anderen Ländern. Alle anderen Marken sind Eigentum der jeweiligen Rechteinhaber.